

Baubeschreibung

Qualität erleben

Im Leistungsumfang enthalten sind:

- Gebäude- und Grundstücksnivellierung
- Erstellung eines Baugrundgutachtens
- Erstellung des Bauantrages und der Eingabeplanung
- Ausarbeitung der Werk- und Entwässerungspläne
- Erstellung einer Gesamtstatik lt. Bayerischer Bauordnung
- Erstellung eines Brandschutzbauaufsichtsgutachtens
- Erstellen und Abnahme des Schnurgerüstes
- Kostenübernahme für Baustrom, Bauwasser und Gebäudebeheizung bis zum Einbau der Verbrauchszähler

Wärmeschutz / Gebäudeenergiegesetz

Das Objekt wird im Rahmen des gültigen Gebäudeenergiegesetzes als Effizienzhaus 55 erstellt. Die Anforderungen werden durch den Wärmeschutznachweis des Fachingenieurs/Energieberaters dimensioniert und vorgegeben.

Schallschutz

Die Planung und Bauausführung zu fremden Wohn- und Arbeitsbereichen erfolgen nach der DIN 4109-5:2020-08 - erhöhter Schallschutz und gelten als vereinbart, auch wenn aus den Plänen oder sonstigen Unterlagen höhere Werte abgeleitet werden können. Im eigenen Wohn- und Arbeitsbereich gelten die Grundwerte nach DIN 4109-1:2018-08. Für den Schutz gegen Geräusche aus haustechnischen Anlagen und Betrieben gelten die Werte der DIN 4109-1, Tab.9 Zeile 1+2 beschränkt auf 30 dB.

Grundstück / Erschließung

Das Grundstück ist voll erschlossen; Strom, Wasser und Abwasser sind im Kaufpreis enthalten.

Erdarbeiten

Kompletter Erdaushub der Baugrube bis tragfähiger Gründungssohle, Gebäude- und Garagenfundamente. Schächte, Kanal- und Leitungsgräben nach Gebäude- und Entwässerungsplanung herstellen und entsorgen. Verfüllung und Verdichtung der Arbeitsräume, Kanal- und Leitungsgräben.

Entwässerung

Der Hausanschluss für Schmutz- und Regenwasser wird an den öffentlichen Kanal angeschlossen. Die Schmutzwasser-Entwässerung erfolgt über Fallleitungen in den Geschossen und über, im Untergeschoss unter der Decke, verlegte Sammelleitungen.

Bedingt durch die Gebäudeplanung liegen die unter der Decke verlegten Leitungen auch in Bereichen der Abstellkeller und der Kfz-Stellplätze.

Die Fallleitungen und Grundleitungen werden über Dach oder über Innenraum-Lüftungsventile (Fa. Durgo o.ä.) entlüftet.

Betonarbeiten

Die notwendigen Fundamente, Bodenplatte und Kellerwände sowie die Geschossdecken werden in Stahlbeton in den erforderlichen Betongüten hergestellt.

In die Bodenplatte wird ein verzinktes Band zur Erdung der elektrischen Anlage eingebaut.

Die Betonwände werden in einer - für Kellerräume - üblichen Qualitätsausführung erstellt. Übergänge der Schalungstafeln oder Lunkereinschlüsse stellen keinen Mangel dar. Gegen gesonderte Vergütung besteht die Möglichkeit die Betonwände analog den Ziegelinnenwänden zusätzlich zu verputzen.

Maurerarbeiten

Die Außenwände werden als Ziegelmauerwerk oder - wo statisch notwendig - als Betonmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem errichtet.

Die tragenden Innenwände werden nach statischen Erfordernissen in Ziegel oder Beton erstellt. Nichttragende Innenwände werden als doppelt beplankte Gipskartonständerwände oder als verputztes Mauerwerk ausgeführt, sofern dies bautechnisch erforderlich ist.

Die Kommunwände werden im Rahmen der gesetzlichen Schallschutzworschriften ausgeführt.

Dachkonstruktion / Abdichtung

Ausbildung Flachdächer:

Betondecke – Dampfsperre - Wärmedämmung nach Wärmeschutznachweis als Gefälledämmung - Abdichtung nach DIN 18531, Kiesschüttung nach den Flachdachrichtlinien der ZVDH.

Ausbildung Terrassen über dem Tiefgaragenbereich:

Betondecke – Dampfsperre – Wärmedämmung nach Wärmeschutznachweis - Abdichtung nach DIN 18531, Endbelag nach Vorgabe des Bauträgers.

Ausbildung Dachstuhl / Zimmerer / Dacheindeckung:

Der Dachstuhl wird als zimmermannsmäßige Konstruktion nach statischen Erfordernissen mit allen notwendigen Auswechslungen und Anschlüssen erstellt. Er wird mit einer Volldachschalung, diffusionsoffenen Dachfolie, Konterlattung und Lattung versehen.

Die Dacheindeckung kommt mit Dachziegeln oder Betondachsteinen zur Ausführung.

Durch Einwirkung von Schneidestaub kann es beim Verlegen und Schneiden der Dachsteine eventuell zu einer Verschmutzung des Daches kommen. Da die Verschmutzung durch Witterungs- und Frosteinflüsse wieder abgetragen wird, stellt dies keinen Mangel dar.

Spenglerarbeiten

Gaubendächer, Kaminverwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre oder anderweitige Blechverkleidungen werden nach Vorgabe des Bauträgers hergestellt. Ortgangbleche, Kastenrinnen an Balkonen oder Übergangsbleche an Gauben - sind sofern notwendig - im Festpreis enthalten.

Durch die Bildung einer natürlichen Patina (chemische Reaktion des Metalls im Außenbereich) verändert das Metall seine ursprüngliche Oberflächenoptik. Dies stellt keinen Mangel dar.

Fenster

Fenster und Fenstertüren erhalten Markenbeschläge und Bedienungselemente. Sowohl Rahmen als auch Flügel sind mit einem Mehr-Kammer-System und umlaufenden Dichtungen ausgestattet.

Badezimmer- oder WC-Fenster werden mit einer Satinato-Verglasung ausgeführt.

Sämtliche Fenster und Fenstertüren der Wohnräume werden im Rahmen der Anforderungen mit einer hochwertigen 3-Scheiben-Isolierverglasung ausgeführt.

Die Kennzeichnung und Angabe der Wärmedurchgangskoeffizienten ist entsprechend europäischem Normrecht nach EN ISO 12567-1 (Prüfwert), nach EN ISO 10077-1 (Rechenwert) für Fenster mit Uw zu definieren. Für Verglasungen ist die Kennzeichnung entsprechend EN 673 / EN 674 mit Ug vorzunehmen. Die Werte Uw (Wärmedurchgangskoeffizient des Fensters) gelten für die normierte Prüfgröße Fenster einflügig 1230 x 1480 mm. Durch Kombinieren mit Funktions- und Strukturgläsern bzw. Sprossen ändert sich die Konstruktion und damit die angegebenen technischen Werte.

Um ein einheitliches Farbkonzept zu gewährleisten, erfolgt die Farbauswahl durch den Bauträger.

Die Außenfensterbänke in Aluminium eloxiert sowie die seitlich aufgeschobenen Abschlussprofile werden dem Farbkonzept nach Vorgabe des Bauträgers angepasst.

Kellerfenster werden in Kunststoffausführung Farbe Weiß als Dreh-/Kipp-Fenster mit Isolierverglasung (Fa. MEA o.ä.) eingebaut.

Naturkunststeinarbeiten

Sämtliche Innenfensterbänke werden in Naturkunststein nach Vorgabe des Bauträgers eingebaut.

Rollläden

Alle Wohnraumfenster mit Ausnahme von WC und Abstellräumen erhalten entsprechend der Planung Kunststoff- bzw. Aluminiumrollläden mit elektrischer Bedienung.

Putzarbeiten

Der Innenputz wird als einlagiger Kalk/Gips- oder Kalk/Zementputz aufgebracht und für den malerseitigen Anstrich vorbereitet. APU-Leisten zur Aufnahme von auftretenden Materialdehnungen und Eckschutzleisten als Kantenschutz werden eingebaut.

Die Kellerinnenwände in Ziegel erhalten ebenfalls einen einlagigen Putz. Betonwände werden nicht verputzt.

Der Außenputz wird als klassischer Mehrlagenputz mit feiner Körnung aufgebracht. Wo notwendig, wird ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht. Der Sockelputz wird als Spritz- und Feuchtigkeitsschutz speziell ausgebildet.

Im Bereich von vorgehängten Fassaden (soweit vorgesehen z.B. Trespa) werden die notwendigen Unterkonstruktionen und Wandanschlüsse ausgebildet.

Die Farbauswahl der Fassade erfolgt im Rahmen des Farbkonzeptes nach Vorgabe des Bauträgers.

Für alle Putzflächen gilt die Oberflächenqualität Q2 als vereinbart.

Treppen

Die gesamte Treppenanlage wird als Stahlbetontreppe mit Stein- bzw. Fliesenbelag und mitlaufendem Geländer nach Vorgabe des Bauträgers erstellt.

Trockenbau

Gipskartonständerwände, Verkleidungen und Vorsatzschalen werden verputzt oder gespachtelt, geschliffen und für den malerseitigen Anstrich vorbereitet.

Für diese Flächen gilt die Oberflächenqualität Q2 als vereinbart.

Im Übergang zwischen Gipskarton-Konstruktionen und massiven Bauteilen werden gleitende Anschlüsse ausgebildet, um eine kontrollierte Bauteilfuge zu gewährleisten. Diesbezügliche Abrisse stellen keinen Mangel dar.

Estrich

In den Wohnungen erhalten alle Räume einen schwimmenden Zementestrich auf verlegter Fußbodenheizung.

Dämmung mit Dämmstärke nach Vorschrift für Trittschallschutz und Wärmeschutznachweis.

Im Keller erhält die geglättete Betonbodenplatte einen geeigneten Anstrich, wo nach Planung erforderlich, einen Zement-Verbundestrich auf Trennlage bzw. einen schwimmenden Zementestrich auf Wärmedämmung.

Im Bereich von vorhandenen Fußbodenheizungen und Verfliesungen werden notwendige Trennfugen ausgebildet.

Heizungsanlage

Um den ökologischen und ökonomischen Ansprüchen gerecht zu werden, wird ein Biomasse-Heizkraftwerk eingebaut. Die Befeuerung der Anlage erfolgt durch Holzpellets.

Die Heizleistung, Dimensionierung, Pufferkapazitäten und die Trassenführung etc. werden von einer qualifizierten Fachfirma bzw. einem Fachplaner berechnet, projektiert und ausgeführt. Die Heizung und das Brennstofflager sind im Bereich des Kellergeschosses im Haus 3 vorgesehen.

In den Wohngeschossen werden alle Leitungen in Vorwandinstallationen und/oder Installations-schächten bzw. unter Putz/Estrich, im Keller als Aufputz-Montage verlegt.

Alle Wohnräume erhalten eine Fußbodenheizung mit Bodendämmung und Einzelraumregelung. Die Raumtemperaturen werden mittels elektronischer Raumthermostate, pro Raum ein Thermostat, in Verbindung mit Stellantrieben in den Heizkreisverteilerkästen geregelt (Räume kleiner 7m² erhalten kein eigenes Thermostat).

Ausgenommen hiervon sind Abstellräume und sonstige innerhalb der Wohnung liegende, geschlossene Räume sowie Flure, welche gemäß Heizlastberechnung keine Heizlast haben bzw. allein mittels durchlaufender Heizleitungen beheizt werden.

Die Heizungsanlage wird nach DIN 12831 bei einer Normaußentemperatur von -14°C für folgende Raumtemperaturen ausgelegt: Bäder/Dusch-WC 24°C (mit Einbeziehung des Handtuchheizkörpers), Wohnzimmer 22°C, Restliche Wohnräume 20°C, Flur/Diele/Speis/Technik/Abstellraum 18°C. Eine eventuell gewünschte Erhöhung einzelner Raumnormtemperaturen ist gegen Mehrpreis möglich und muss der Heizungsfirma vom Kunden vor Ausführung mitgeteilt werden. WCs und untergeordnete Räume können eventuell mit anderen Räumen zu einem Heizkreislauf zusammengefasst werden.

In den Bädern und Dusch-WCs wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper installiert.

Für die Verbrauchszählung der Wärmeleistung in der Wohnung werden Pass-Stücke - für die von der Eigentümergemeinschaft WEG anzumietenden Wärmeverbrauchszähler mit Rechenwerk und Langzeitbatterie - in den Heizkreisverteilerkästen vorgesehen. Der Wärmeverbrauch der Wohneinheiten wird durch einen eigenen Abgang mit separater Wärmemengenzählung für jede Wohneinheit getrennt erfasst.

Sanitärinstallation

Die Bemusterung der Sanitäreinrichtung erfolgt bei den mkm - Partnerfirmen und auf der Basis Ihrer persönlichen Ausstattungswünsche.

Die Ausführung der Frischwasserleitungen erfolgt ab der Wasseruhr in Kunststoff und/oder Edelstahl.

Alle Heizungs- und Warmwasserrohre werden im Rahmen der Wärmeschutzanforderungen bzw. der Heizungsanlagenverordnung gedämmt.

In den Wohngeschossen werden alle Leitungen in Vorwandinstallationen und/oder Installationsschächten bzw. unter Putz/Estrich, im Keller als Aufputz-Montage verlegt.

Grundlage der Kalkulation für die Sanitäreinrichtung ist die nachstehende Beschreibung der Einrichtungsgegenstände (sofern vorhanden). Die Position und Stückzahl ist den beigefügten Plänen im Notarvertrag/Teilungserklärung zu entnehmen.

- Badewanne in Körperform mit integriertem Zu- und Ablauf, Unterputz-Einhebelmischbatterie, Handbrause mit Massagestrahl.
- Duschwanne, Hand- und Kopfbrause.
- Duschabtrennung als Glasduschtrennwand inkl. Glastür
- Badezimmerwaschtisch in Porzellan, Einhebelmischbatterie, Handtuchhalter und Spiegel.
- WC im Badezimmer oder separates Gäste-WC, als wandhängendes Modell mit Unterputzspülkasten und wassersparender 2-Mengen-Spültechnik, Spiegel und kleines Handwaschbecken.
- Küchenanschluss als Kombi-Eckventil, ein Warmwasseranschluss als Eckventil sowie ein Abwasseranschluss für Spüle DN 50 vorgerichtet: Die Installation für die weitere Kücheninterne Installation (Aufputz) ist durch den Küchenbauer des Käufers auszuführen. Die weitere Verlegung der Leitungen erfolgt hinter den Küchenschränken (bei der Küchenbestellung ist auf eine entsprechende Tiefe der Arbeitsfläche/Einbauschränke zu achten).
- Die Anschlüsse für Waschmaschinen befinden sich in einem gemeinschaftlichen Waschkeller. Die Positionierung erfolgt nach Planvorgabe des Bauträgers.
- Jede Erdgeschosswohnung erhält einen nicht abschließbaren Außenwasserhahn.
- Für die Verbrauchszählung von Kalt- und Warmwasser in der Wohnung sind Pass-Stücke für die von der Eigentümergemeinschaft WEG anzumietenden Kalt-/Warmwasserverbrauchszähler mit Rechenwerk und Langzeitbatterie vorgesehen. Der Kalt-/Warmwasserverbrauch der Wohneinheiten wird durch eigene Abgänge mit separater Kalt-/Warmwasserzählung für jede Wohneinheit getrennt erfasst.

Der im Leistungsumfang enthaltene Gesamtbetrag (inkl. MwSt.) für die beschriebene Sanitäreinrichtung ist der beigefügten Tabelle (Gesamtbeträge für Bemusterungsgewerke) für die jeweilige Wohnung zu entnehmen.

Wird das gesamte Gewerk in Eigenleistung ausgeführt oder werden im Rahmen der Bemusterung Änderungen an der vorstehenden Beschreibung vorgenommen, wird der ausgewiesene Gesamtbetrag gutgeschrieben bzw. gegengerechnet.

Lüftung

Die Entlüftung der Wohnbereiche sowie fensterlose Bäder und WCs erfolgt über eine Wohnraumlüftung nach DIN 18017, die Anforderungen an die Raumluftqualitäten in Anlehnung an die DIN 1946 Teil 6 werden darüber hinaus zusätzlich erfüllt.

Die Abluft-Führung erfolgt über, in den WC- und Bad-Räumen installierte, Abluft-Elemente mit Grundlaststeuerung in Permanentschaltung sowie zusätzlicher stufenloser Bedarfsführung. Fabrikat, Anordnung, Anzahl und Leistung der Abluft-Elemente je Wohneinheit nach Vorgabe der Fachplaner.

Entlüftungen für den Einbau von Dunstabzugshauben sind nicht vorgesehen, der erwerberseitige Einbau von Dunstabzugshauben als Umlufthaube mit Aktivkohlefilter ist selbstverständlich möglich.

Zuluft-Führung über Außenluftdurchlässe ALD, im Fensterbereich als Zuluftelement der Fensterkonstruktion, als Zuluftelement im Rollladenkasten oder als Zuluftelement in der Fassade. Fabrikat, Anordnung, Anzahl und Leistung der Außenluftdurchlässe ALD je Wohneinheit nach Vorgabe der Fachplaner.

Die Türblätter der Wohnungseingänge werden zur Luft-Nachströmung nach Angabe der Fachplaner unterschnitten. Darüber hinaus können die Fenster zur Lüftung herangezogen werden.

Die mechanische Grundentlüftung sichert den Anteil der Lüftung zum Feuchteschutz gemäß der DIN 1946-6. Der Luftwechsel für reduzierte Lüftung, Nennlüftung und Intensivlüftung nach DIN 1946-6 wird durch eine individuelle Bedarfsführung (stufenlose Feuchteführung) je Wohneinheit zusätzlich sichergestellt.

Elektroinstallation

Betriebsfertige Installation aller technischen Einrichtungen, soweit eine Elektroversorgung nach der Gebäudeplanung und/oder dieser Bau-Leistungsbeschreibung erforderlich ist.

Jede Wohneinheit erhält die erforderliche Unterverteilung mit automatischen Sicherungselementen nach Auslegung, Hausanschluss- und Zählereinrichtung nach Vorgabe des Versorgungsträgers in der jeweiligen Wohneinheit.

Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftseinrichtungen werden über Allgemeinzähler erfasst. Die Anordnung ist im Zählerschrank im Untergeschoss.

In den Wohnungen erfolgt die Installation „unter Putz“, im Untergeschoss „auf Putz“; gemäß VDE-Vorschrift werden Sanitärobjekte, soweit erforderlich, geerdet, Schutzisolierung der Feuchträume nach Vorschrift.

Als Schalterprogramm kommt das Flächenprogramm der Firma Busch Jäger Future® linear – studioweiß oder gleichwertig zur Ausführung.

Video-Haustür-Sprechanlage als Systemtelefon mit Video für Wechselsprechverkehr, mit eingebautem Läutwerk. Die Anlage ist am Hauseingang und in jeder Wohneinheit angeordnet.

Die Beleuchtung für den Gemeinschafts-, Tiefgaragen - und Außenbereich wird nach den Erfordernissen dimensioniert und mit Beleuchtungskörpern nach Wahl des Bauträgers ausgestattet. Zeitschaltautomaten und/oder Bewegungsmelder nach Fachplanung bzw. Vorgabe des Bauträgers.

Der Empfang von Ton- und Fernseh-Rundfunkprogrammen wird durch den Einbau einer Gemeinschafts-SAT-Anlage sichergestellt.

Der Empfang von Telefon und Internet wird durch den Hausanschluss des regional ansässigen Anbieters sichergestellt. Die Erstanschlussgebühren bzw. die Kosten für die Signallieferung trägt der Erwerber bzw. die WEG.

Anzahl der Elektroausstattung laut nachstehender Einzelaufstellung:

1. Esszimmer:

- 1 Universalschalter
- 7 Steckdosen
- 1 Brennstelle
- 1 Telefon-/Datenanschluss (IuK)

2. Wohnzimmer:

- 3 Brennstellen
- 3 Universalschalter
- 12 Steckdosen
- 1 Telefon-/Datenanschluss (IuK)

3. Küche:

- 2 Brennstellen
- 2 Universalschalter
- 11 Steckdosen
- 1 Einzelanschluss (Spülmaschine)
- 1 Einzelanschluss (Herdanschluss)

4. Elternschlafzimmer/Kinderzimmer:

- 1 Brennstelle
- 2 Universalschalter
- 8 Steckdosen
- 1 Telefon-/Datenanschluss (IuK)
- 1 Rauchmelder

5. Arbeitszimmer:

- 1 Brennstelle
- 1 Universalschalter
- 8 Steckdosen
- 1 Telefon-/Datenanschluss (IuK)

6. Speis/Abstellraum/Ankleide/WC:

- 1 Brennstelle
- 1 Universalschalter
- 1 Steckdose

7. Bad:

- 2 Brennstellen
- 2 Universalschalter
- 2 Steckdosen

8. Kellerräume:

- 1 Brennstelle
- 1 Universalschalter
- 1 Steckdose

9. Flur/Diele/Vorraum:

- 2 Brennstellen
- 2 Universalschalter
- 2 Steckdosen
- 1 Telefon-/Datenanschluss (IuK)
- 1 Rauchmelder

10. Terrasse/Balkon:

- 1 Brennstelle
- 1 Universal-Kontrollschalter (innenliegend)
- 1 Steckdose (Abdeckung)

Haustüren

Die Haustüranlagen werden mit dauerelastischen Dichtungen, Edelstahl-Schlüsselrosette, Edelstahl-Außengriff, verdeckt liegenden Bändern, E-Öffner und 3-fach-Verriegelung ausgeführt.

Um ein einheitliches Farbkonzept zu gewährleisten, erfolgt die Farbauswahl durch den Bauträger.

Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstür wird als Holztür mit Metallkerneinlage sowie Holzumfassungszarge gefertigt, Oberflächen weiß kunststoffbeschichtet. Türblattstärke nach schalltechnischen Erfordernissen und der entsprechenden Klimaklasse.

Die Türen erhalten einen Weitwinkel-Türspion und einen Sicherheitsbeschlag mit Sicherheitszylinderschloss. Die Beschläge werden in Edelstahl ausgeführt, die Tür erhält außenseitig einen Knauf und innenseitig einen Drücker, beide in Edelstahlausführung. Die Tür erhält einen gleitschienengeführten Obertürschließer sowie eine höhenverstellbare Bodenabdichtung.

Innentüren

Die Bemusterung der Innentüren erfolgt bei den mkm - Partnerfirmen und auf der Basis Ihrer persönlichen Ausstattungswünsche.

Grundlage der Kalkulation für die Innentüren ist eine Ausführung mit glattem Türblatt und Türzarge. Türaufbau mit Mittellage Röhrenspanplatte, Oberfläche in weiß.

Die Türen erhalten Einstekschlösser mit Buntbart. 3-tlg.-Bänder sichtbar, Türdrücker in Edelstahl satiniert.

Die Innentüren beinhalten die nachstehenden Komponenten (soweit im Leistungsumfang vorgesehen):

- Position und Stückzahl laut beigefügten Plänen im Notarvertrag/Teilungserklärung
- Lieferung und Montage.

Der im Leistungsumfang enthaltene Gesamtbetrag (inkl. MwSt.) für die vorstehend beschriebenen Innentüren ist der beigefügten Tabelle (Gesamtbeträge für Bemusterungsgewerke) für die jeweilige Wohnung zu entnehmen.

Wird das gesamte Gewerk in Eigenleistung ausgeführt oder werden im Rahmen der Bemusterung Änderungen an der vorstehenden Beschreibung vorgenommen, wird der ausgewiesene Gesamtbetrag gutgeschrieben bzw. gegengerechnet.

Türen im Untergeschoss

Die Zugangstüren im Untergeschoss werden nach den Brandschutz-, Wärme- und Schallschutz-anforderungen ausgeführt. Stahltür mit Drückergarnitur, vorgerüstet für PZ-Schlösser (wo gemäß Brandschutzkonzept erlaubt), mit Anstrich nach Farbkonzept des Bauträgers.

Abstellräume der Wohnungen

Zu jeder Wohnung gehört ein separater Abstellraum im Kellergeschoss. Die Zuordnung erfolgt lt. Aufteilungsplan. Soweit im Plan keine Abmauerungen vorgesehen sind, werden die Abstellräume mit Systemtrennwänden aus verzinkten Stahlprofilen hergestellt. Jeder Raum erhält eine Tür analog dem Trennwandsystem mit Drückergarnitur und Zylinderschloss.

Fliesen

Die Bemusterung für sämtliche Wand- und Bodenfliesen erfolgt bei den mkm – Partnerfirmen und auf der Basis Ihrer persönlichen Ausstattungswünsche.

Die Fliesenarbeiten beinhalten die nachstehenden Komponenten (soweit im Leistungsumfang vorgesehen):

- Fliesen für Bad/WC: Boden und Wände halbhoch verfliest (Duschbereich deckenhoch verfliest).
- Lieferung und Verlegearbeiten für Normalverlegung und Fliesenkantenlänge bis 1,8 m.
- Eckschutzschienen
- Abdichtungsarbeiten
- Sockelfliesen – oder Leisten
- Höhenanpassungen von Abmauerungen und dergleichen.

Der im Leistungsumfang enthaltene Gesamtbetrag (inkl. MwSt.) für die vorstehend beschriebenen Fliesenarbeiten ist der beigefügten Tabelle (Gesamtbeträge für Bemusterungsgewerke) für die jeweilige Wohnung zu entnehmen.

Wird das gesamte Gewerk in Eigenleistung ausgeführt oder werden im Rahmen der Bemusterung Änderungen an der vorstehenden Beschreibung vorgenommen, wird der ausgewiesene Gesamtbetrag gutgeschrieben bzw. gegengerechnet.

Die notwendigen Gebäudetrennfugen und alle weiteren Arbeitsfugen werden dauerelastisch ausgefugt.

Treppenhaus:

Die Treppenläufe (Tritt-/Setzstufen mit Sockel) und Podeste bis zum Übergang der Kellerdiele werden gefliest oder erhalten einen Steinbelag nach Vorgabe des Bauträgers.

Bodenbeläge

Die Bemusterung für sämtliche Bodenbeläge erfolgt bei den mkm - Partnerfirmen und auf der Basis Ihrer persönlichen Ausstattungswünsche (z.B. Parkett, Vinyl, Laminat, Teppich usw.).

Grundlage der Kalkulation für die Bodenbeläge ist ein Preis von 60,00 € pro m².
Sie beinhaltet die nachstehenden Komponenten (soweit im Leistungsumfang vorgesehen):

- Bodenbeläge für nicht verflieste Räume
- Lieferung und Verlegearbeiten für Normalverlegung
- Trittschallmatten/Trennfolien/Unterbaumaterial
- Übergangsschienen
- Sockelleisten
- Untergrund vorbereiten (Voranstrich/Abdichtungen oder Anspachtelungen)

Der im Leistungsumfang enthaltene Gesamtbetrag (inkl. MwSt.) für die vorstehend beschriebenen Bodenbeläge ist der beigefügten Tabelle (Gesamtbeträge für Bemusterungsgewerke) für die jeweilige Wohnung zu entnehmen.

Wird das gesamte Gewerk in Eigenleistung ausgeführt oder werden im Rahmen der Bemusterung Änderungen an der vorstehenden Beschreibung vorgenommen, wird der ausgewiesene Gesamtbetrag gutgeschrieben bzw. gegengerechnet.

Bei Montage von Sockelleisten stellen normgerechte Spaltmaße am Putzübergang keinen Mangel dar.

Maler- und Tapezierarbeiten

Die Deckenflächen in den Wohnungen werden tapeziert oder endfertig gespachtelt und analog den Wänden weiß gestrichen.

Die Wand- und Deckenflächen der WCs und der Bäder, soweit nicht mit Fliesen belegt, erhalten einen weißen Anstrich.

Die Wände und Decken der Treppenhäuser und die weiteren Gemeinschaftsflächen werden nach Vorgabe des Bauträgers gestrichen.

Für alle Wand- und Deckenflächen gilt die Oberflächenqualität Q2 als vereinbart.

Betonierte Flächen ohne Putzauflage im Innenbereich werden weiß gestrichen, im Außenbereich erfolgt kein Farbanstrich.

Fußböden im Keller erhalten einen staubbindenden Kunststoffanstrich mit Sockel oder einen gleichwertigen Endbelag nach Vorgabe des Bauträgers.

Sämtliche Metallteile, soweit nicht endbehandelt, erhalten einen Lackanstrich einschließlich Grundierung nach Norm und Farbfestlegung durch den Bauträger.

Die Gestaltung der Fassade sowie die Farbgebung erfolgt nach dem Farbkonzept des Bauträgers.

Aufzug

Kabinenausstattung:

Wände, Türfeld und Leuchtdecke nach Herstellersystem, Bodenbelag nach Vorgabe des Bauträgers, 1 Spiegelfläche an der Seitenwand, Kabinettableau nach Herstellersystem und Vorschrift.

Schachttüren/Portale:

In Edelstahl oder endlackiert nach Vorgabe des Bauträgers, Etagentableau nach Herstellersystem und Vorschrift.

Notruf Aufzug:

Die Kabine ist mit einem Notruf ausgestattet, der über ein Wählgerät zur Wartungsfirma oder dem Wachdienst durchgeschaltet wird. Die Serviceleistung wird über eine analoge Standleitung von der Eigentümergemeinschaft WEG angemietet.

Tiefgarage

Die Tiefgarage erhält ein Einfahrtstor mit elektromechanischer Schließanlage inkl. Schlüsselschalter und komfortabler Funkfernsteuerung. Die einspurige TG-Einfahrt wird mit einer Ampelanlage ausgestattet. Die Bedienung des Tores ist sowohl mit dem Wohnungsschlüssel als auch mit den elektronischen Handsendern möglich. Jeder Käufer erhält im Standard einen Handsender je TG-Stellplatz.

Briefkastenanlagen

Die Briefkastenanlage wird im Bereich des Hauseinganges installiert. Positionierung und Ausführung nach Vorgabe des Bauträgers.

Schließanlage

Der Zugang zu den Häusern in die einzelnen Wohnungen, deren Kellerbereiche, und in die Tiefgarage wird über eine Zentral-Sicherheits-Schließanlage gewährleistet. Gemäß Schließplan werden Schlüsseleinheiten für die spätere Hausverwaltung und deren Hausmeister berücksichtigt.

Die Briefkästen erhalten gesonderte Schlüssel und werden nicht in die Schließanlage integriert.

Pro Wohneinheit werden jeweils 3 Schlüssel ausgehändigt, die Schließkarte wird an die Hausverwaltung übergeben.

Metallbau- und Schlosserarbeiten

Treppengeländer innen als Flach- oder Rundstahlgeländer, grundiert für Endanstrich oder in Edelstahl nach Vorgabe des Bauträgers.

Balkon-, Brüstungs- und Dachterrassengeländer werden als Flach- oder Rundstahlgeländer, feuerverzinkt für Endanstrich oder Pulverbeschichtung gefertigt (Ausführung in Abstimmung mit der Außenfassade nach Vorgabe des Bauträgers).

Bei pulverbeschichteten Stahlbauteilen kann es verfahrensbedingt zu Ausgasungen/Bläschenbildung kommen. Dies beeinträchtigt nicht den Korrosionsschutz und stellt keinen Mangel dar.

Balkone

Balkone in Ortbeton werden isoliert, abgedichtet und mit einem Endbelag nach Vorgabe des Bauträgers fertiggestellt.

Fertigteilbalkone mit integriertem Wasserablauf und Sichtbetonoberfläche erhalten keinen weiteren Belag. Die Vertiefungen der Hebeanker sind verspachtelt oder erhalten eine Systemabdeckung.

Außenanlagen

Die Gestaltung der Außenanlagen einschließlich Bepflanzung und Wegeführung wird nach Vorgabe des Bauträgers ausgeführt.

Die Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen und die Zugänge zu den Häusern werden mit Betonverbundpflaster belegt, ggf. auch ganz oder teilweise als asphaltierte Wegeführungen erstellt.

Die oberirdischen Stellplätze werden mit Rasengittersteinen oder baugleich wie die Zufahrt erstellt.

Die Terrassen werden mit Betonplatten nach Vorgabe des Bauträgers auf Splitt verlegt und hergestellt.

Die Außenflächen erhalten eine Rasenansaat sowie eine Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen.

Abtrennungen zwischen eventuell mit Sondernutzungsrecht ausgewiesenen Gärten oder zu öffentlichen Bereichen sind nicht vorgesehen.

Baureinigung

Vor der Übergabe erfolgt eine Baureinigung (Grundreinigung), die Wohnungen werden besenrein übergeben.

Eine Endreinigung erfolgt nur bei schlüsselfertiger Ausführung. Bei Ausführung von Eigenleistung entfällt diese ersatzlos und es besteht kein Vergütungsanspruch.

Bemusterung Sondereigentum

Ausbaumaterialien, die entsprechend dieser Baubeschreibung für die Ausführung vorgesehen sind, können rechtzeitig vor dem Einbau bei den Partnerfirmen ausgewählt werden. Bemustert werden:

- Wand- und Bodenfliesen
- Bodenbeläge
- Wohnungssinnentüren
- Sanitärobjecte und sanitäre Einrichtungsgegenstände
- Elektroausstattungen und räumliche Anordnung nach Fachplanung

Schlussbemerkungen

Die Baubeschreibung stellt den geplanten Standard der Bauausführung dar. Eventuelle farbige Abbildungen der Wohnanlage sind als künstlerische Illustration zu verstehen und erheben nicht den Anspruch auf die abschließende Gestaltung.

Diese Baubeschreibung enthält eine Vielzahl von Informationen und Hinweisen. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, wenngleich eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit nicht übernommen werden kann.

Verbindlich für die Bauausführung sind diese Baubeschreibung und die Pläne, die der Teilungserklärung beigefügt sind und zum Zeitpunkt der Baugenehmigung den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Spätere Änderungen der Regeln der Baukunst und Technik müssen nur beachtet werden, wenn sie zum Zeitpunkt der Ausführung der betreffenden Arbeiten zuverlässig vorhersehbar sind. Änderungen, die sich aufgrund behördlicher Auflagen, gesetzlicher Bestimmungen, technischen Gründen (sowohl bezüglich der Haustechnik als auch der Statik) oder aus Gründen der Materialbeschaffung als notwendig und zweckmäßig erweisen, bleiben vorbehalten. Die ausgewählten Fabrikate und Materialien können durch qualitätsgleiche ersetzt werden.

Nicht näher beschriebene Materialien werden durch den Bauträger entsprechend der Gesamtkonzeption ausgewählt; dies gilt auch für evtl. alternativ ausgewählte Materialien bzw. alternativ vorgesehene Ausführungsarten und Farben.

Auch im Bereich von Sondernutzungsflächen können Kellerlichtschächte, Montageschächte, Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie Sicker- bzw. Revisionsschächte und Bodenabläufe liegen. Für Kontroll-, Reparatur- und Kundendienstarbeiten ist deren Zugang als auch die Zugänge zu den Dachflächen jederzeit, auch falls erforderlich durch die Sondereigentumsflächen, zu ermöglichen. Die Freiflächen sind nicht überall eben, sondern gegebenenfalls auch überhöht, geneigt bzw. geböscht. Sondernutzungsflächen, welche den jeweiligen Wohnungen zugeordnet wurden, sind vom Käufer zu pflegen und zu unterhalten.

Lediglich die in den Plänen der Teilungserklärung dargestellten sanitären Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände in den Bädern, Duschbädern und WCs sind Bestandteil der Wohnungen. Weitere sanitäre Ausstattungsgegenstände sind nicht im Kaufumfang enthalten. Für die Ausstattung ist der Text der Baubeschreibung maßgebend, nicht die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen.

Alle Anstricharbeiten und Bodenbeschichtungen werden mit Erzeugnissen namhafter Hersteller durchgeführt. Die Hersteller geben in ihren Verarbeitungsrichtlinien für die einzelnen Produkte Standzeiten und Hinweise für Erneuerungsphasen an. Deshalb werden Instandhaltungsanstriche und Fehlerausbesserungen, insbesondere für, die der Witterung ausgesetzten, Holz- und Metallteile sowie des Tiefgaragenbodens notwendig. Diese Anstriche sind bereits während der Gewährleistungszeit auf Kosten der Eigentünergemeinschaft fachgerecht durchzuführen.

In den Untergeschossräumen und der Tiefgarage sind Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht. Deshalb können sich auch unter 2,10 m Höhe nicht verkleidete Leitungen befinden, die den Durchgang nicht einschränken. Für Kontroll-, Reparatur- und Kundendienstarbeiten ist in oben genannten Bereichen deren Zugang jederzeit zu ermöglichen.

Risse in Bauteilen, die aufgrund physikalischer Eigenschaften der eingesetzten Baustoffe entstehen (zum Beispiel durch Kriechen und Schwinden), stellen keinen Gewährleistungsmangel dar.

Mit plastischen Füllstoffen geschlossene Fugen (z.B. bei Fliesen oder bei An schlüssen von Trockenbauwänden) unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52480, Abschnitt 2. Diese Fugen können somit reißen. In der Regel überschreiten die unvermeidbaren Verformungen der schwimmenden Konstruktion (z.B. Estrich) die Elastizität der Fugenfüllstoffe. Diese Fugen unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung und sind daher vom Nutzer in regelmäßigen Abständen zu warten und zu erneuern.

Plastische Verfugungen (z.B. bei Badewannen und Duschwannen) sind bauphysikalisch notwendig.

Die Überwachung sowie Instandhaltung und Instandsetzung der Verfugungen obliegt dem Nutzer. Im Falle des Versagens der Dichtung, wird die gewünschte Wasserundurchlässigkeit dieser Bereiche nicht mehr gewährleistet. Folgen und Feuchtigkeitsschäden, welche hieraus am Gebäude entstehen können, unterliegen nicht der Gewährleistung.

Fenster bzw. Türen unterliegen einem regelmäßigen Wartungsintervall, um die Funktionalität und Langlebigkeit zu gewährleisten, da es durch die Benutzung, das Auftreten von Hebel- und Kragkräften und Verschleiß zu Beeinträchtigungen der Funktion (z.B. Fenster lässt sich nicht mehr ordnungsgemäß schließen, Innentür streift, usw.) kommen kann. Idealerweise wirken Sie dieser Problematik durch den Abschluss eines Wartungsvertrages mit einer Fachfirma Ihrer Wahl präventiv entgegen. Beeinträchtigungen oder Mängel, die aufgrund der vorstehenden Beschreibung entstehen, unterliegen nicht der Gewährleistung.

Die unter Beachtung der DIN 4108 (Wärmeschutz) erfolgende Bauweise erfordert regelmäßiges Heizen und Lüften durch den jeweiligen Wohnungsinhaber, um zu vermeiden, dass die in den technischen Normen vorgesehenen Temperaturen an den Wand- und Deckenoberflächen unterschritten und bestimmte Obergrenzen der relativen Raumluftfeuchte überschritten werden, da ansonsten Stockflecken und Schimmelpilzbildung auftreten können. Dabei setzt die DIN 4108 voraus, dass Aufenthalträume (dies sind alle Zimmer und die Küche) mit mindestens 19 Grad Celsius beheizt und entsprechend belüftet werden.

Ebenso ist die mechanische Abluftanlage in Betrieb zu halten und etwaige Zuluftöffnungen dürfen nicht verschlossen werden. Wichtig in diesem Zusammenhang ist auch eine regelmäßige Durchlüftung der Keller. Sollten sich die entsprechenden Kellerfenster im Bereich der zu den Wohnungen gehörenden Abstellkeller befinden, sind die Eigentümer dieser Kellerräume verpflichtet, regelmäßig nach Anweisung der Eigentümergemeinschaft zu lüften.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Betonkonstruktion des Kellers und der Tiefgarage auf den Stand der Technik hergestellt wird, jedoch die Kellerräume zur Lagerung von feuchteempfindlichen Gegenständen nicht geeignet sind.

Der Käufer verpflichtet sich ausdrücklich, diese Regeln einzuhalten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Gewährleistungsverpflichtung nur besteht, wenn die von den Herstellern geforderte Wartung und Instandhaltung entsprechend den jeweiligen Vorschriften durchgeführt wird.

Die Wohnflächen wurden anhand der Genehmigungsplanung nach Rohbaumaßen ermittelt. Alle angegebenen Maße sind als „circa-Maße“ im Rahmen der am Bau üblichen Toleranzen zu verstehen.

Aufmaße für Einrichtungsgegenstände sowie Küchen- und Einbaumöbel können nur nach Fertigstellung der Wohnung genommen werden. Käuferseitige Sonderwünsche hinsichtlich Kücheninstallationen können nur bei rechtzeitiger Vorlage der Küchenplanung berücksichtigt werden, wobei die Kosten (Planung, Material und Ausführung) für Änderungen vom Käufer zu tragen sind.

Änderungen, Druckfehler sind vorbehalten. Rechtlich verbindlich ist die notariell beurkundete Baubeschreibung.

Stand 06/2025

MKM Wohnbau und Bauträger GmbH & Co. KG

Herzog-Philipp-Ludwig-Straße 12-14
89420 Höchstädt a.d. Donau
Telefon 0 90 74 / 92 22 - 0
Telefax 0 90 74/ 92 22 22
Internet: www.mkm-traumhaus.de
E-Mail: info@mkm-traumhaus.de
Instagram: [@mkm_traumhaeuser](https://www.instagram.com/@mkm_traumhaeuser)

GESAMTBETRÄGE FÜR EINZELGEWERKE

Haus 1

WOHNUNGNUMMER	SANITÄR	INNENTÜREN	FLIESEN	BODENBELÄGE
1.01	10.556,00 €	4.200,00 €	5.252,00 €	4.388,00 €
1.02	6.408,00 €	2.000,00 €	2.924,00 €	2.350,00 €
1.03	5.856,00 €	600,00 €	2.742,00 €	1.701,00 €
1.04	10.556,00 €	4.200,00 €	5.194,00 €	4.350,00 €
1.05	9.716,00 €	3.200,00 €	3.821,00 €	4.094,00 €
1.06	8.662,00 €	3.000,00 €	3.208,00 €	3.931,00 €
1.07	8.662,00 €	2.400,00 €	3.009,00 €	4.074,00 €

Haus 2

WOHNUNGNUMMER	SANITÄR	INNENTÜREN	FLIESEN	BODENBELÄGE
2.01	9.743,00 €	3.200,00 €	4.215,00 €	4.143,00 €
2.02	6.408,00 €	2.000,00 €	3.040,00 €	2.361,00 €
2.03	6.378,00 €	600,00 €	2.742,00 €	1.701,00 €
2.04	9.743,00 €	3.200,00 €	4.041,00 €	4.146,00 €
2.05	9.716,00 €	3.200,00 €	3.838,00 €	4.075,00 €
2.06	8.662,00 €	2.400,00 €	3.460,00 €	4.030,00 €
2.07	8.662,00 €	2.400,00 €	3.170,00 €	4.016,00 €

Werden im Rahmen der Bernusterung einzelner Gewerke durch den Auftraggeber andere Ausstattungen gewählt und/oder Zusatz – oder Sonderleistungen beauftragt, so sind diese direkt zwischen dem Auftraggeber und den einzelnen, zuständigen Partnerfirmen der jeweiligen Gewerke anzubieten, zu verhandeln und abzurechnen. Insbesondere hat der Auftragnehmer keinerlei Kontrollpflcht für zusätzliche Angebote oder Mehrleistungen. Angebotsinhalte, die den vertraglich vereinbarten Leistungsumfang zwischen den Partnerfirmen und dem Auftragnehmer betreffen, werden dem Auftraggeber zum Zwecke der Angebotsprüfung von Zusatz-, Sonder- oder Mehrleistungen nicht zur Verfügung gestellt.